

買受を希望される方へ

本件は、物件を一括売却ではなく、分け売りをしております。入札書には、必ず物件番号を記載するようにしてください。

物件番号の記載がない場合には、その入札が無効となる恐れがありますので、ご注意ください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 13 日

大阪地方裁判所岸和田支部

裁判所書記官 池 辺 幸

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 2 月 27 日午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 6 日午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 13 日 午前 10 時 00 分 場 所 大阪地方裁判所岸和田支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 4 月 3 日 午前 9 時 50 分 場 所 大阪地方裁判所岸和田支部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 2 月 13 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 7 所 在 貝塚市半田
- 地 番 47 番 1
- 地 目 宅地
- 地 積 419.83 平方メートル
- (現況)
- 地 目 宅地一部公衆用道路
- 8 所 在 貝塚市半田 47 番地 1
- 家屋 番号 47 番 1
- 種 類 共同住宅
- 構 造 木造瓦葺平家建
- 床 面 積 88.58 平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
- 種 類 共同住宅
- 構 造 木造かわらぶき平家建
- 床 面 積 144.47 平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 約 146.67 平方メートル
- 符 号 2
- 種 類 車庫
- 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建



物 件 目 録

床 面 積 40.06 平方メートル



※
の
※

物 件 明 細 書

令和 7 年 12 月 26 日

大阪地方裁判所岸和田支部

裁判所書記官 池 辺 幸

1 不動産の表示

【物件番号 7, 8】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 7, 8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 8 主である建物】

別紙賃借権等目録（範囲（号室）1 及び 2）記載のとおり

【物件 8 附属建物符号 1】

別紙賃借権等目録（範囲（号室）3 ないし 6）記載のとおり

【物件 8 附属建物符号 2】

別紙賃借権等目録（範囲（号室）7 ないし 9）記載のとおり

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 7】

敷地境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意



味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

7 所 在 貝塚市半田

地 番 47 番 1

地 目 宅地

地 積 419.83 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

8 所 在 貝塚市半田 47 番地 1

家屋 番号 47 番 1

種 類 共同住宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 88.58 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 共同住宅

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 144.47 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 146.67 平方メートル

符 号 2

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建



物 件 目 録

床 面 積 40.06 平方メートル



令和 6 年 (ヌ) 第 49 号
令和 7 年 1 月 17 日受理
令和 7 年 3 月 31 日提出

現況調査報告書 (その 2)

大阪地方裁判所岸和田支部

執行官 中山 隆 司

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 7 所 在 貝塚市半田
- 地 番 47 番 1
- 地 目 宅地
- 地 積 419.83 平方メートル
- 8 所 在 貝塚市半田 47 番地 1
- 家屋 番号 47 番 1
- 種 類 共同住宅
- 構 造 木造瓦葺平家建
- 床 面 積 88.58 平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
- 種 類 共同住宅
- 構 造 木造かわらぶき平家建
- 床 面 積 144.47 平方メートル
- 符 号 2
- 種 類 車庫
- 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
- 床 面 積 40.06 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	貝塚市半田47番地1		
土地	物件7		
現況地目	☒ 宅地一部公衆用道路（物件7） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地（物件7）上に下記建物（物件8）を所有し、占有している		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
建物	物件8		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である（ ☒ 主たる建物 ☒ 附属建物（符号2）） ☒ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☒ 附属建物（符号1）） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：146.67㎡		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を共同住宅・車庫として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約					
8	☐ 全部 ☒ 6号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成27・4・24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円	契約期間の定めはない
	自 27・4・24 至 . .					☐ 敷 ☐ 保 円		
8	☐ 全部 ☒ 9号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 車 ☐ 他	平成28年ころ	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 10,000円	契約書等なし
	自 . . 至 . .					☐ 敷 ☐ 保 円		
8	☐ 全部 ☒ 8号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 車 ☐ 他	令和 7・1・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 10,000円	契約書等なし
	自 . . 至 . .					☐ 敷 ☐ 保 円		
8	☐ 全部 ☒ 7号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 車 ☐ 他	令和 2・11・2	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	自 . . 至 . .					☐ 敷 ☐ 保 円		
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	自 . . 至 . .					☐ 敷 ☐ 保 円		
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	自 . . 至 . .					☐ 敷 ☐ 保 円		

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	車：車庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■ 表札等の表示

表札等に表示は存在しない。

■ 目的土地の状況

- 1 目的土地（物件7）につき、評価人と共に適宜の辺長を概測した結果、その形状は、概ね土地建物位置関係図のとおりである。地積は、隣接土地等との境界が明確ではないことから登記数量に比較すると小さい可能性がある。正確には、専門家の測量を要する。
- 2 目的土地の南西側に道路負担部分（約43.8㎡）が存在すると思われるため、正確には、専門家の測量を要する。
- 3 目的土地の南西側の道路負担部分上に電力会社の電柱及び支柱（各2本）が存在する。
- 4 目的土地（物件7）の地積測量図は、当該法務局に備え置きされていない。

■ 目的建物の状況

- 1 目的建物（主である建物）は、概ね間取略図のとおりである。
- 2 内外壁や床に損傷等が散見され、全体的に老朽化が著しい。
- 3 目的建物（附属建物（符号1）は、概ね間取略図のとおりであり、東端部分に建物図面と比較して増築（約2.2㎡）が認められる（間取略図のとおり）。
- 4 北西端部分の屋根に損傷が見受けられる。内壁や建具等の損傷が著しく、全体的に老朽化が進行している。
- 5 目的建物（附属建物（符号2）は、概ね間取略図のとおりである。登記記録上新築年月日は不明である。
西側に簡易な構造の工作物が設置されている（土地建物位置関係図のとおり）。

■ 接面道路の状況

- 1 目的土地の北西側が接面する道路（幅員約4.7m）は、建築基準法第42条1項1号道路である。
- 2 目的土地の南西側が接面する道路（道路負担部分を含む幅員約2.2m）は、建築基準法第11条の道路ではない。
- 3 目的土地の南東が接面する道路（幅員約3.6m）は、建築基準法上の道路ではない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	1 6号室(間取略図)を賃借し家族と居住しています。 2 賃貸借契約の内容は、3枚目のとおりです
■ B	1 9号室(間取略図)を車庫として賃借しています。 2 賃貸借契約の内容は、3枚目のとおりです。
■ C	1 8号室(間取略図)を車庫として賃借しています。 2 賃貸借契約の内容は、3枚目のとおりです。
■ D	1 私は、所有者の友人です。 2 私が目的建物(附属建物(符号2))のシャッター(3戸分)を修理したことから、7号室(間取略図)を無償で使用させてもらっています。
■所有者	1 6号室(間取略図)をAに賃貸しています。賃貸借契約の内容は3枚目のとおりです。 2 9、8号室(間取略図)を車庫としてB、Cに賃貸しています。 3 賃貸借契約の内容は、3枚目のとおりです 4 7号室(間取略図)については、Dに無償で使用させています。目的建物(附属建物(符号2))の3個分のシャッターを修理してもらったからです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

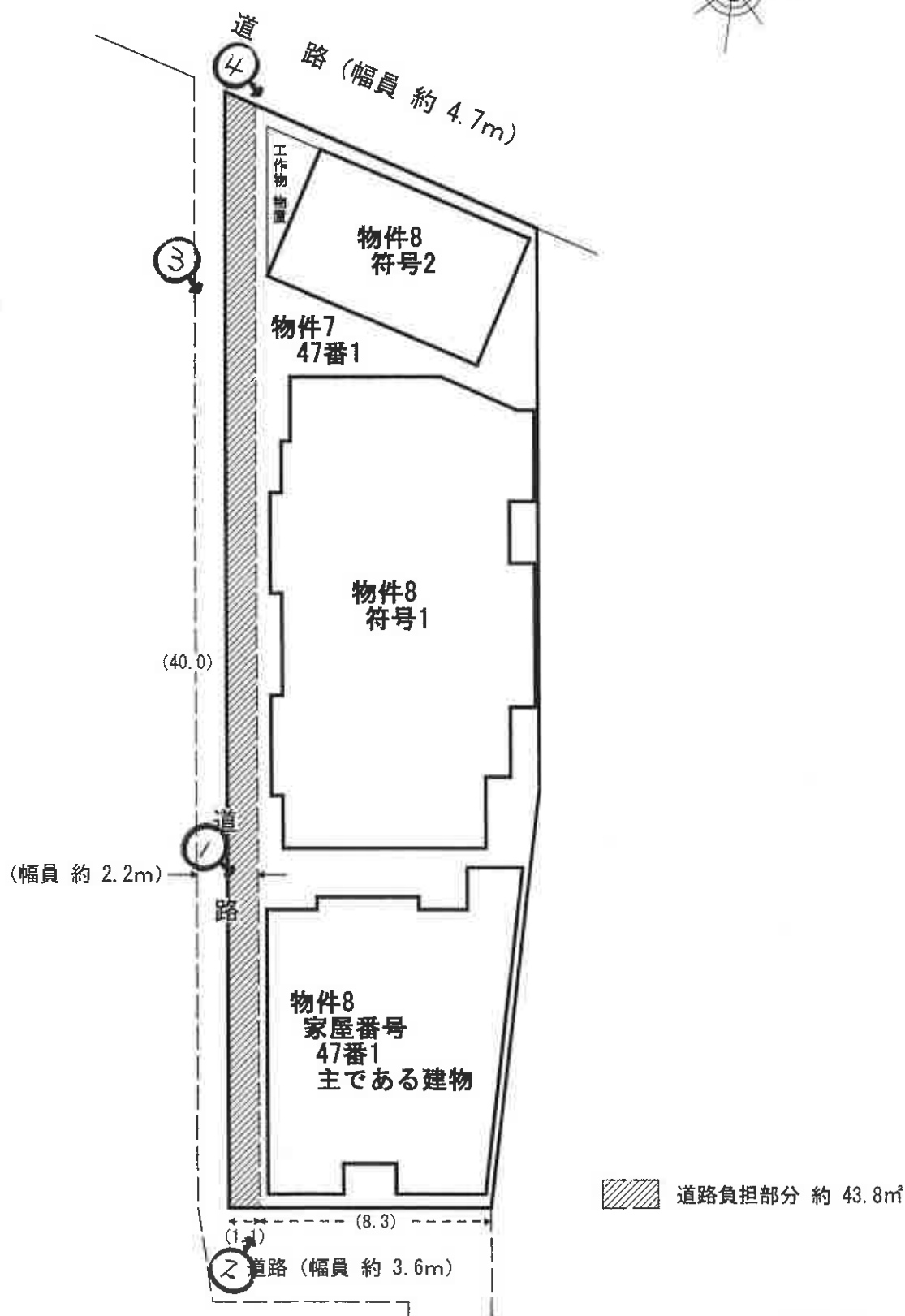
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 1月 17日 12:40-12:50	大阪法務局岸和田支局	公図等調査
7年 1月21日 8:05-8:10	物件所在地	物件及び占有確認（不在），連絡文書投函（連絡なし） 道路等調査
7年 2月21日 8:50-8:55	貝塚市役所	道路等調査
7年 2月 3日 8:45-8:50	物件所在地	物件及び占有確認（不在），連絡文書投函（連絡なし）
7年 3月11日 11:45-13:05	物件所在地	解錠立入調査，評価人帯同，検尺（概測） 写真撮影
7年 3月21日 15:30-15:55	物件所在地	所有者，占有者宅臨場（所有者、各占有者等に面接）， 照会文書手交（回答あり）
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和 7年 3月11日 目的物件は不在で施錠されていたので，立会人を立ち合わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

令和6年（又）第49号
物件 7・8

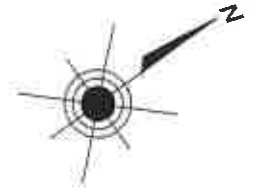
◀○写真撮影位置方向



間取略図

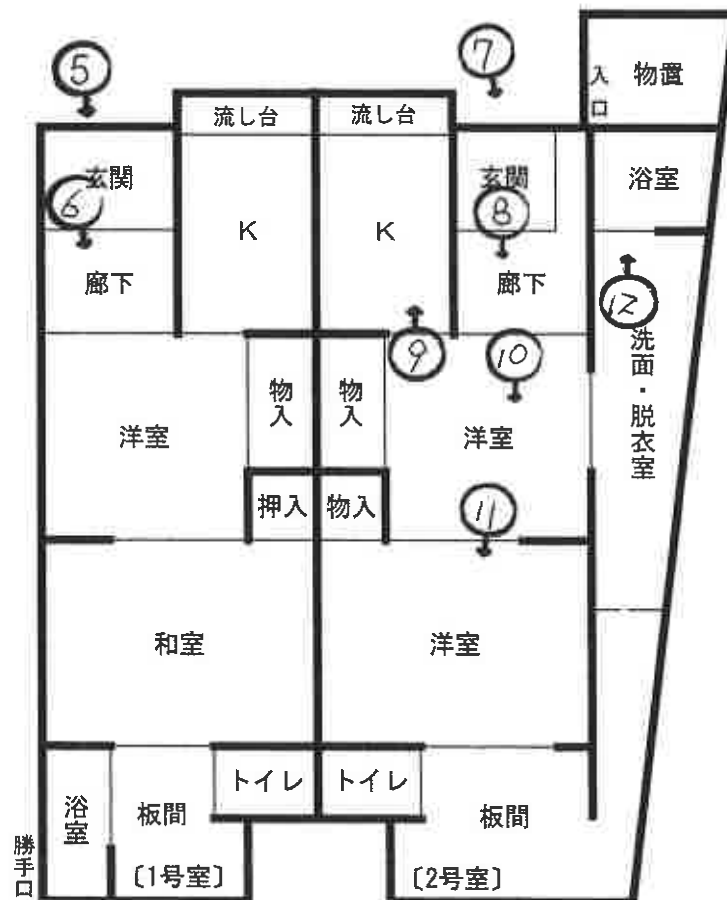
令和6年（又）第49号

物件8 家屋番号 47番1 主である建物



◀○ 写真撮影位置方向

建物平面図



間取略図

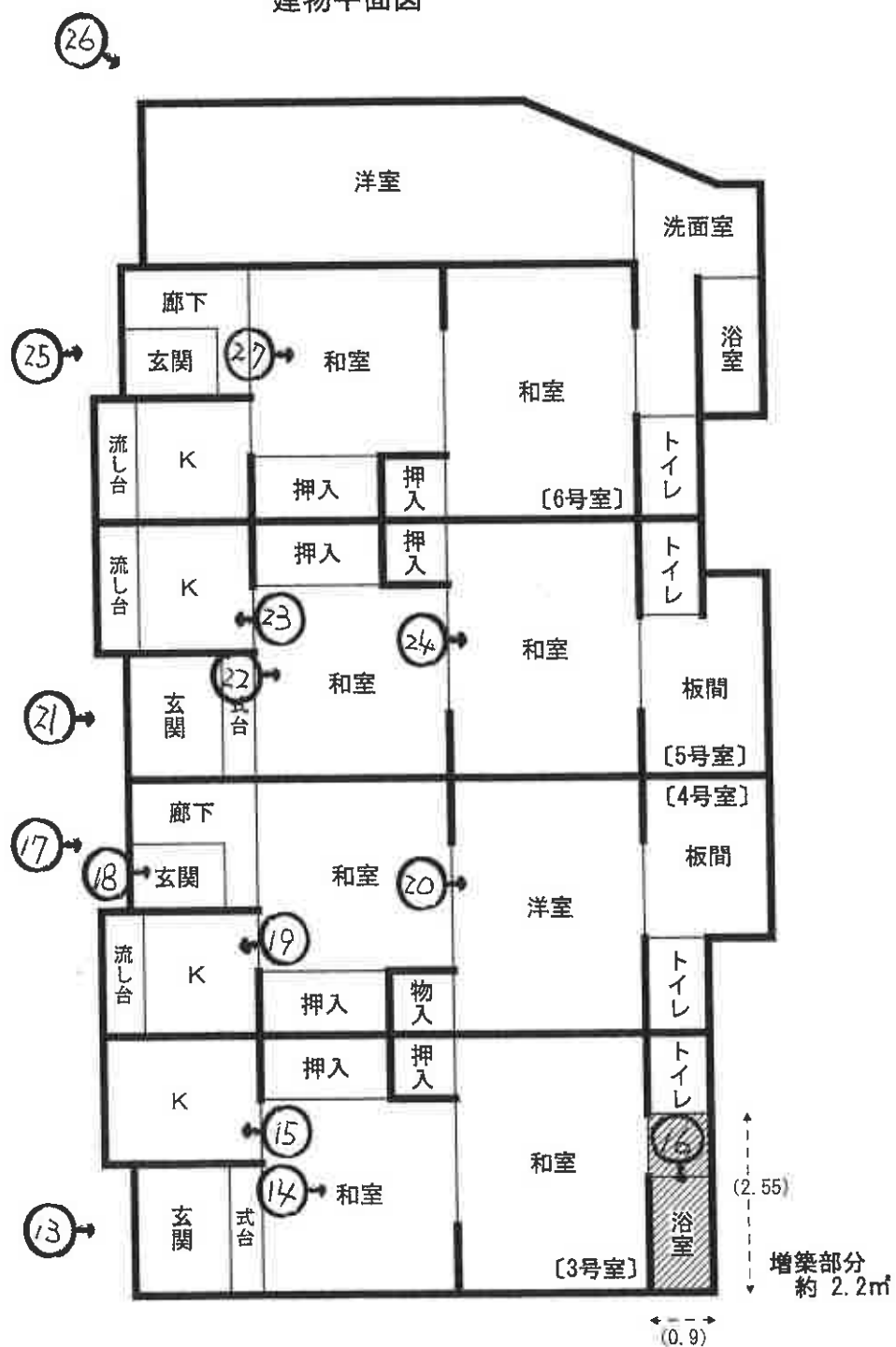
令和6年（又）第49号

物件8 家屋番号 47番1 符号1

←○ 写真撮影位置方向



建物平面図



〔部屋番号〕

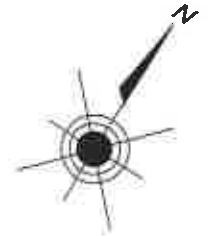
(単位：約m)

(9 枚目)

間取略図

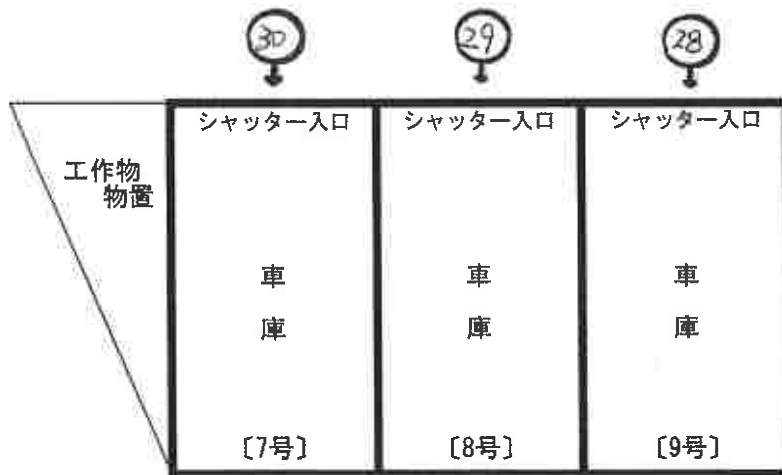
令和6年（又）第49号

物件8 家屋番号 47番1 符号2



◀○ 写真撮影位置方向

建物平面図



〔駐車場番号〕



①

目的建物 (物件8)



②



③

附属建物 (符号1)



4

附属建物 (符号2)



5



6



⑦



⑧



⑨



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27

28



29



30



令和6年（又）第49号
物件番号7,8
令和7年3月11日現地調査
令和7年4月14日評価

大阪地方裁判所 岸和田支部 御中

評 価 書

(土地付建物)

評価人 不動産鑑定士

安松谷博之

履歴事項調査済

第1 評価額

一 括 価 格			
金 10,640,000 円			
内 訳 価 格			
7	金	4,590,000	円
8	金	6,050,000	円

- 1 一括価格は、物件7、8の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件7の内訳価格は物件8の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件8の内訳価格は当該土地利用権付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番 号	所 在 等	登 記	現 況
7	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	特記事項参照。
8	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	特記事項参照。
番 号	特 記 事 項		
7	・求積された地積測量図の備付けが無いため現地概測を行ったところ、登記数量より小さい可能性がある。なお、敷地境界が不明確であることから正確には専門家による調査、測量を要する。 ・登記地目は「宅地」であるが、現況は「宅地、一部公衆用道路」である。 ・南西側で私道負担していると思われる。		
8	・附属建物符号1の東端付近が約2.2㎡(概測)が増築されている(現況床面積 約146.67㎡)。 ・附属建物符号2の新築年月日が不詳のため、築後年数は主である建物と同一と見做して評価した。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等 (物件7)

位 置 ・ 交 通	阪和線 東貝塚 駅 西方 道路距離 約300m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模住宅のほか共同住宅も見られる既成住宅地域。今後も当分の間現状を維持するものと予測する。	
主な公法上の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考 慮 し な い 一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域
	用 途 地 域	第1種住居地域
	建 ペ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	法22条区域
	その他の規制	日影規制、宅地造成工事規制区域、立地適正化計画 (住居誘導区域内)
画 地 条 件	規 模	376.03㎡
	形 状	ほぼ台形
	間 口 ・ 奥 行	間口約11.5m(北西側)・奥行約40m
	高 低 差 等	ほぼ平坦
接面道路の状況 (右記「法」は建築基準法)	北 西 側	幅員約4.7m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面
	南 西 側	幅員約2.2m舗装私道(法上の道路に非該当判定済)に概ね等高に接面
	南 東 側	幅員約3.6m舗装私道(法上の道路に非該当判定済)に概ね等高に接面
	接 道 状 況	三方路
土地の利用状況等	現 況	共同住宅・車庫の敷地
	北 西 側	道路
	北 東 側	住宅
	南 西 側	道路
	南 東 側	道路
供給処理施設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	あり
	下 水 道	あり
	(注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、「施設管」という。)が通っており、通常の費用で敷地内への引込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
土 壌 汚 染 等	土壌汚染対策法等、特定施設に係る公的資料調査、土地の閉鎖登記簿、昭和38年・47年・62年の住宅地図、地元精通者への聴取調査による限りにおいては、土壌汚染の可能性は確認できなかった。土壌汚染の有無及びその内容について確実な情報を得るには、土壌汚染調査会社による調査を要する。	
特 記 事 項	・画地条件は、有効宅地部分についての記載である。 ・南西側で私道負担(概測約43.8㎡)していると思われる。 ・附属建物符号2の南西側に工作物がある。 ・敷地境界が不明確であり、正確には専門家による調査、測量を要する。 ・南西側及び南東側道路は幅員が4m未満のため、再建築に際しては道路中心線から2mの後退(セットバック)が必要となる。	

2 建物の概況及び利用状況（物件8）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数等	建築年月日(登記記載) 昭和43年9月30日 新築 経過年数 57 年 経済的残存耐用年数 0 年	
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタルほか
	内 壁	ジュラクほか
	天 井	板貼ほか
	床	タタミほか
	設 備	電気、ガス、給排水等
	そ の 他	なし
床面積(現況)	88.58㎡ 増築はなく、登記と現況数量は同じである。	
現 況 用 途 等	階 層	平家建
	現 況 用 途	共同住宅
	間 取 り	2K・2戸
品 等	下位	
保 守 管 理 の 状 態	経年相応以上の摩滅・老朽化が認められる。保守管理の状況は劣る。	
建 物 の 利 用 状 況	所有者が空家の状態で占有している。	
特 記 事 項	・床に陥没箇所が複数ある。 ・床に撓みや軋みがある。 ・全般的に外壁や内壁、床、建具の損傷が著しく老朽化が顕著である。 ・建築確認及び検査済証なし。 ※アスベスト含有建材使用の可能性について 目的建物の建築時期、構造、用途等より、アスベスト含有建材使用の可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の有無等、詳細については 専門調査機関による分析調査を要する。	

(物件8のうち附属建物)

区 分	附属建物 符号1	
建築時期及び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記記載) 昭和43年9月30日 新築 経過年数 57 年 経済的残存耐用年数 0 年	
仕 様	構 造	木造
	屋 根	かわらぶき
	外 壁	モルタルほか
	内 壁	ジュラクほか
	天 井	板貼ほか
	床	タタミほか
	設 備	電気、ガス、給排水等
	そ の 他	なし
床面積(現況)	146.67㎡ 東端付近に約2.2㎡(概測)の増築がある。	
現 況 用 途 等	階 層	平家建
	現 況 用 途	共同住宅
	間 取 り	2K 3戸、3K 1戸
品 等	下位	
保 守 管 理 の 状 態	経年相応以上の摩滅・老朽化が認められる。保守管理の状況は劣る。	
建 物 の 利 用 状 況	所有者と賃借人が占有している。	
特 記 事 項	・床の撓みや軋みを感じられる。 ・賃貸している1戸を除き、内壁や建具等の損傷が著しく、老朽化の進行が顕著である。 ・北西端部分の屋根に損傷箇所が見られる。 ・建築確認及び検査済証なし。	

(物件8のうち附属建物)

区 分	附属建物 符号2	
建築時期及び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記記載) 昭和年月日不詳 新築 経過年数 57 年 (主である建物と同一と見做した) 経済的残存耐用年数 0 年	
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板ぶき
	外 壁	鋼板
	内 壁	鋼板
	天 井	鋼板
	床	コンクリート
	設 備	なし
	そ の 他	なし
床面積(現況)	40.06㎡ 増築はなく、登記と現況数量は同じである。	
現 況 用 途 等	階 層	平家建
	現 況 用 途	車庫
	間 取 り	—
品 等	中位	
保 守 管 理 の 状 態	経年相応の摩滅・老朽化が認められる。保守管理の状況は普通。	
建 物 の 利 用 状 況	賃借人が占有している。	
特 記 事 項	3台分の車庫である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件7 (土 地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) オ(ア×イ×ウ×エ) (千円未満四捨五入)
7 宅地部分	63,200	0.75	376.03	0.80	14,259,000
7 道路部分	63,200	0.05 道路価値率	43.80		138,000
合 計					14,397,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 貝塚一12

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$68,400 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/105 \times 100/103 = 63,200 \text{ 円/㎡}$$

◇時点修正: 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正:	※接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.05	1.00	1.00	1.00	1.05

※接面・方位: 角地 1.02, 方位 1.03

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.00	1.00	1.03	1.00	1.03

イ 個別格差:	※接面・方位	規模	形状	※その他	総合(相乗積)
	1.02	0.85	1.00	0.87	0.75

※接面・方位: 三方路 1.02 ※その他: セットバック 0.92, 縄縮みの可能性 0.95

ウ 地積: 登記数量による。

エ 建付減価: 建物の築後年数や保守状態を考慮した。

② 物件8 (建 物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延 床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ (千円未満四捨五入)
8	150,000	88.58	0.02	266,000
符号1	150,000	146.67	0.02	440,000
符号2	60,000	40.06	0.04	96,000
合 計				802,000

ウ 現価率

残価率5%の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

物件 番号	経 済 的 全耐用年数 (年) ア	経 過 年 数 (年) イ	残 存 耐用年数 (年) ウ	残価率 エ	観察 減価率 オ	現価率 $\{エ + (1 - エ) \times (ウ \div ア)\}$ $\times (1 + オ)$
8	57	57	0	0.05	-0.60	0.02
符号1	57	57	0	0.05	-0.60	0.02
符号2	57	57	0	0.05	-0.30	0.04

※観察減価は建物の損傷状態や中古建物に係る市場の特性等を考慮して査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ (千円未満四捨五入)
7	14,259,000	0.55	法定地上権	7,842,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	共有 持分 ウ	占有 減価 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) キ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ-キ =ク (万円未満四捨五入)
7	14,397,000	-7,842,000	1/1		1.00	0.70	-	4,590,000
8	802,000	+7,842,000	1/1	1.00	1.00	0.70	0	6,050,000
一括価格 (合計)								10,640,000

ウ 占有減価率

本件の場合不要

エ 市場性修正率

本件の場合不要

オ 競売市場修正率

第2の評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ、競売市場修正率として0.70を乗じた。

カ その他控除減価

本件の場合不要

第6 参考価格資料

1 地価公示 貝塚-12

所 在 : 貝塚市半田1丁目631番20 「半田1-6-24」
価 格 : 68,400円/㎡
位 置 : 阪和線 東貝塚 駅 東方 約300m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 166㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 南東4.9m市道、側道 北東
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%), 法22条区域
地 域 の 概 要 : 中規模住宅の多く見られる既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件7	15,107,162 円
物件8	616,948 円
符号1	1,166,904 円
符号2	— 円

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図(写)
- 3 地積測量図(写)
- 4 建物図面・各階平面図(写)
- 5 土地建物位置関係図(概略)
- 6 間取図(概略)

以 上

物 件 目 録

7 所 在 貝塚市半田
 地 番 47 番 1
 地 目 宅地
 地 積 419.83 平方メートル

8 所 在 貝塚市半田 47 番地 1
 家屋 番号 47 番 1
 種 類 共同住宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 88.58 平方メートル

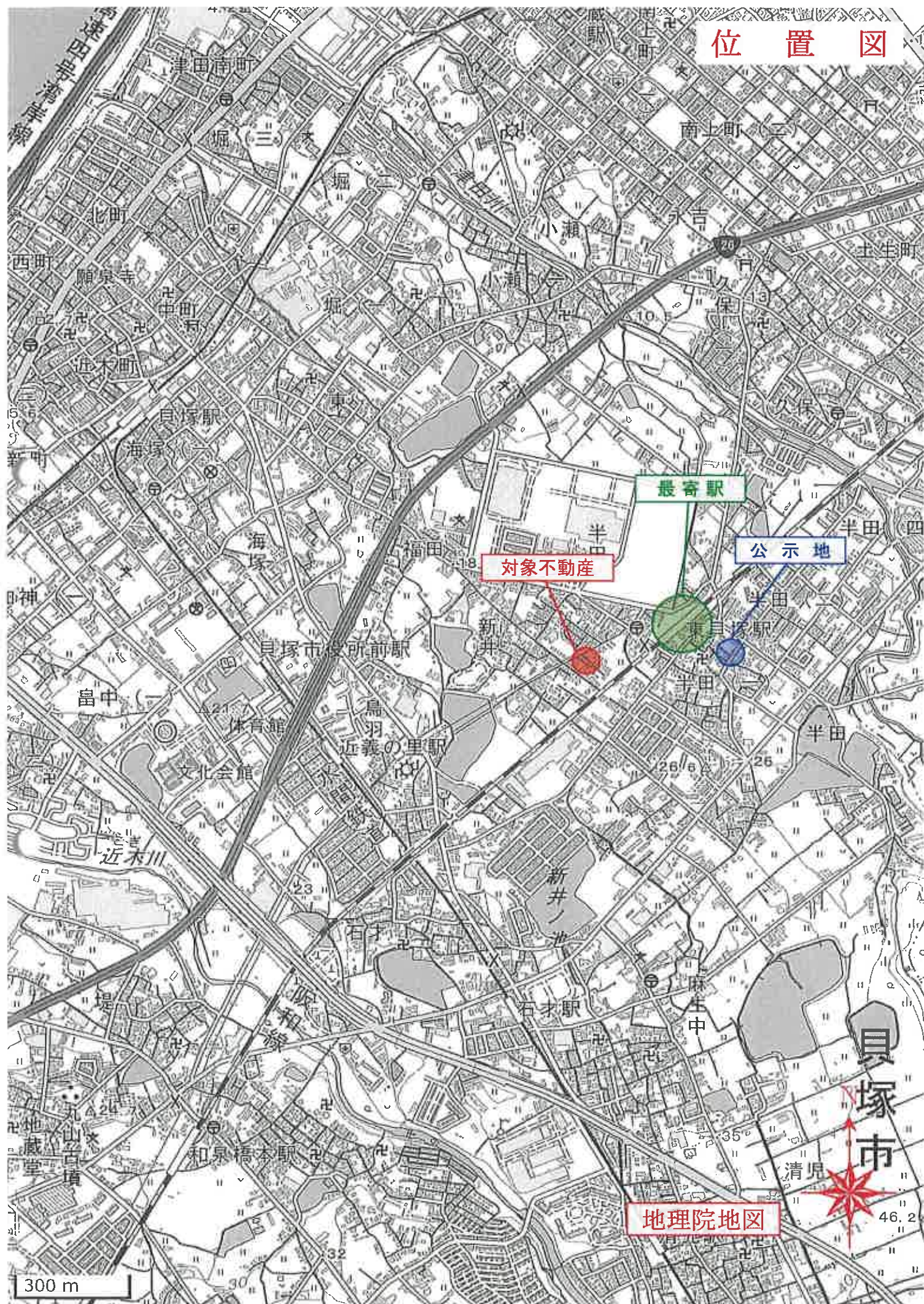
(附属建物)

符 号 1
 種 類 共同住宅
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 144.47 平方メートル

符 号 2
 種 類 車庫
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 40.06 平方メートル



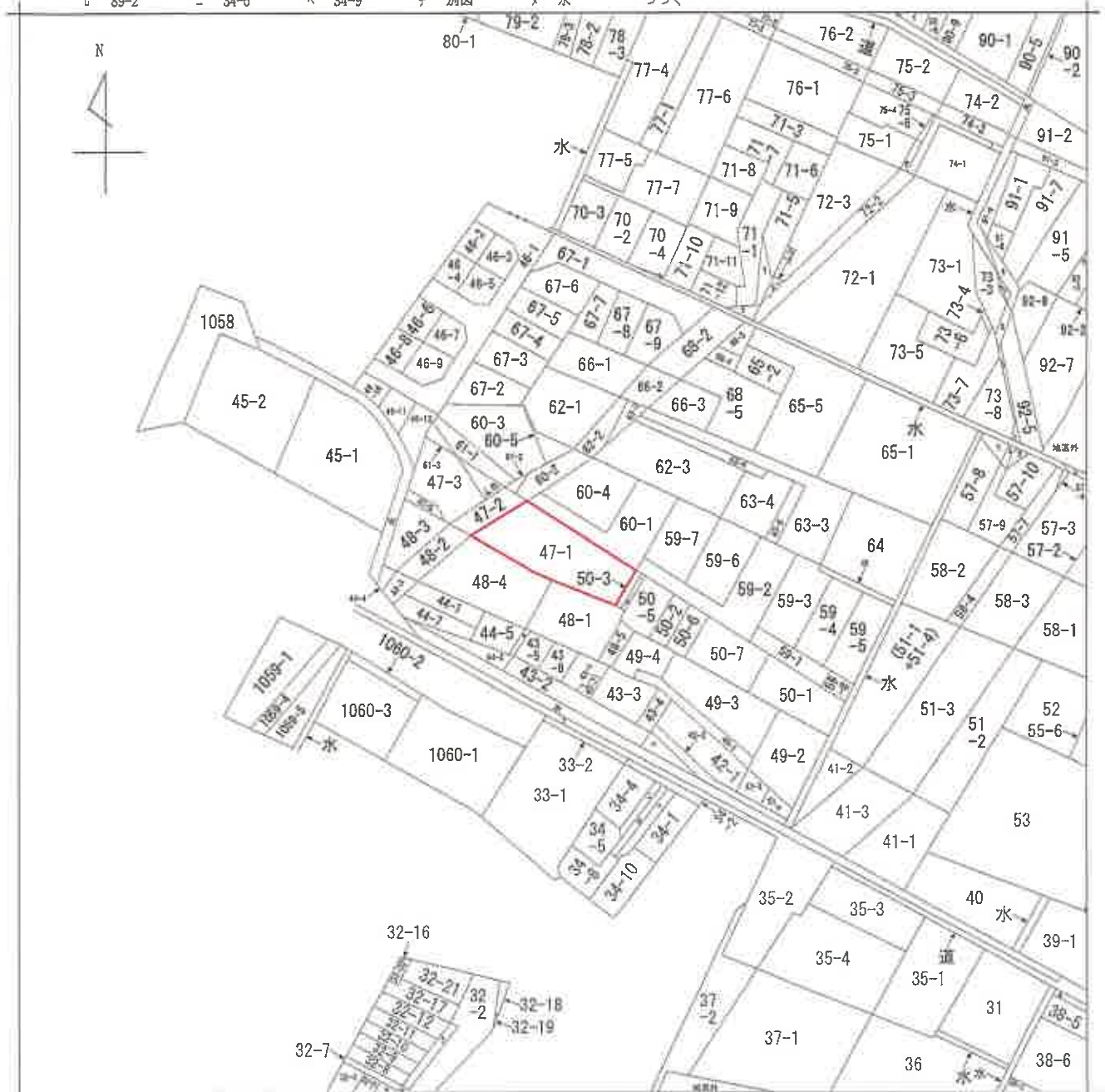
位置図



公図写

表示年月日：2025/01/24

イ 90-3 89-2 ハ 1078 34-6 ホ 34-7 34-9 ト 50-4 別図 リ 70-1 水 ミ 水 つづく



請求部	所在	貝塚市半田				地番	47番1			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備考 付年月日 (原図)			補記事項		

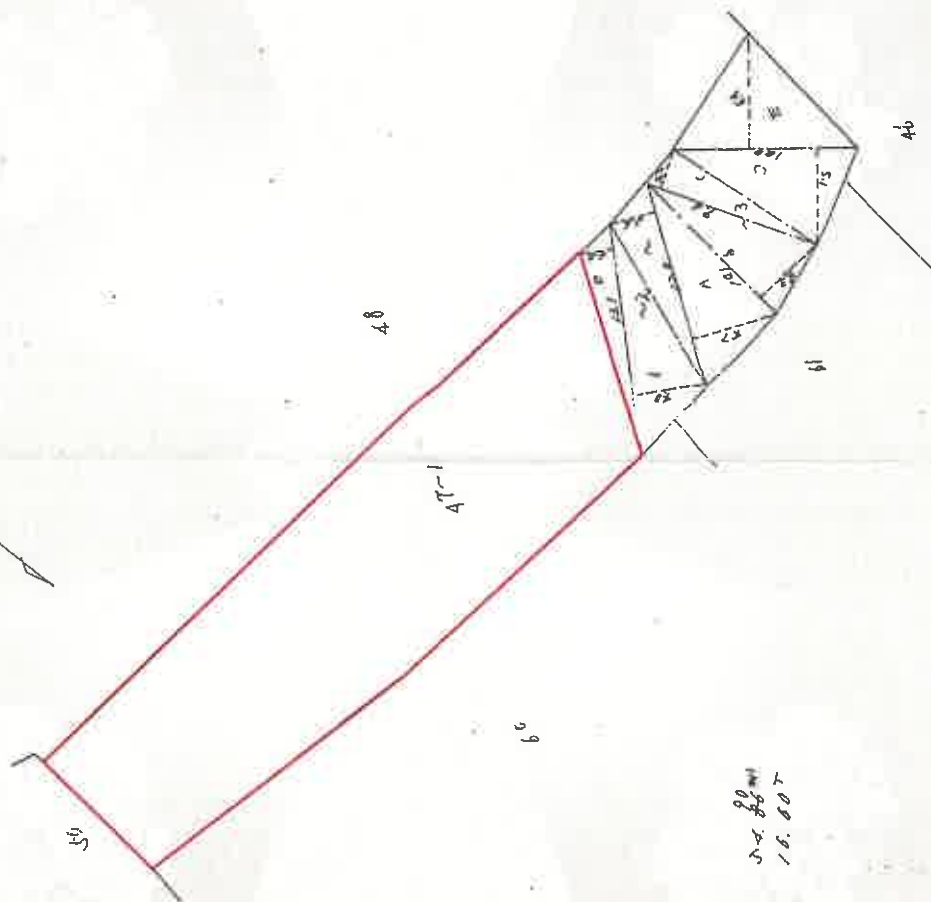
前 47 後・新

079996

地 積 測 量 図

地 番	47-1-2-3
土地の所在	鳥 塚 市 半 田 字

作 製 年 月 日	作 製 者	申 請 人
昭 和 四 拾 年 七 月 三 日		



87-2
13.1 × 4.0 = 52.40
10.1 × 2.0 = 20.20
12.0 × 2.6 = 31.20
109.80
54.88
16.60

83
12.0 × 4.7 = 56.40
10.1 × 4.3 = 43.43
9.6 × 2.2 = 21.12
10.0 × 5.1 = 51.00
10.0 × 6.9 = 69.00
235.95
117.97
35.68

縮 尺	300M
-----	------

A4判に縮小

各階平面図

建物図面

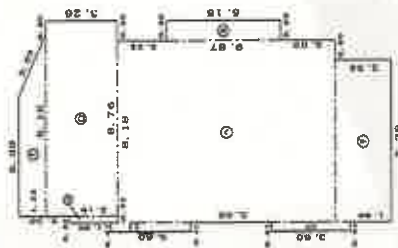
家屋番号 47番1

建物の所在 貝塚市半田47番地1

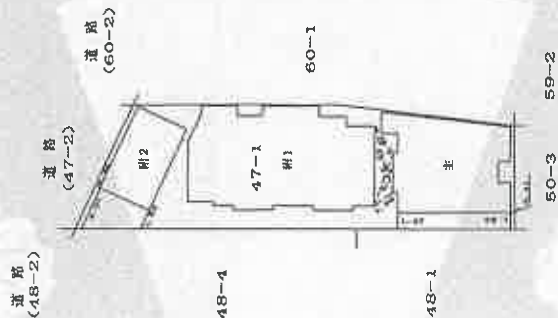
(主) 1階



(附1) 1階



(附2) 1階



作成者

日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

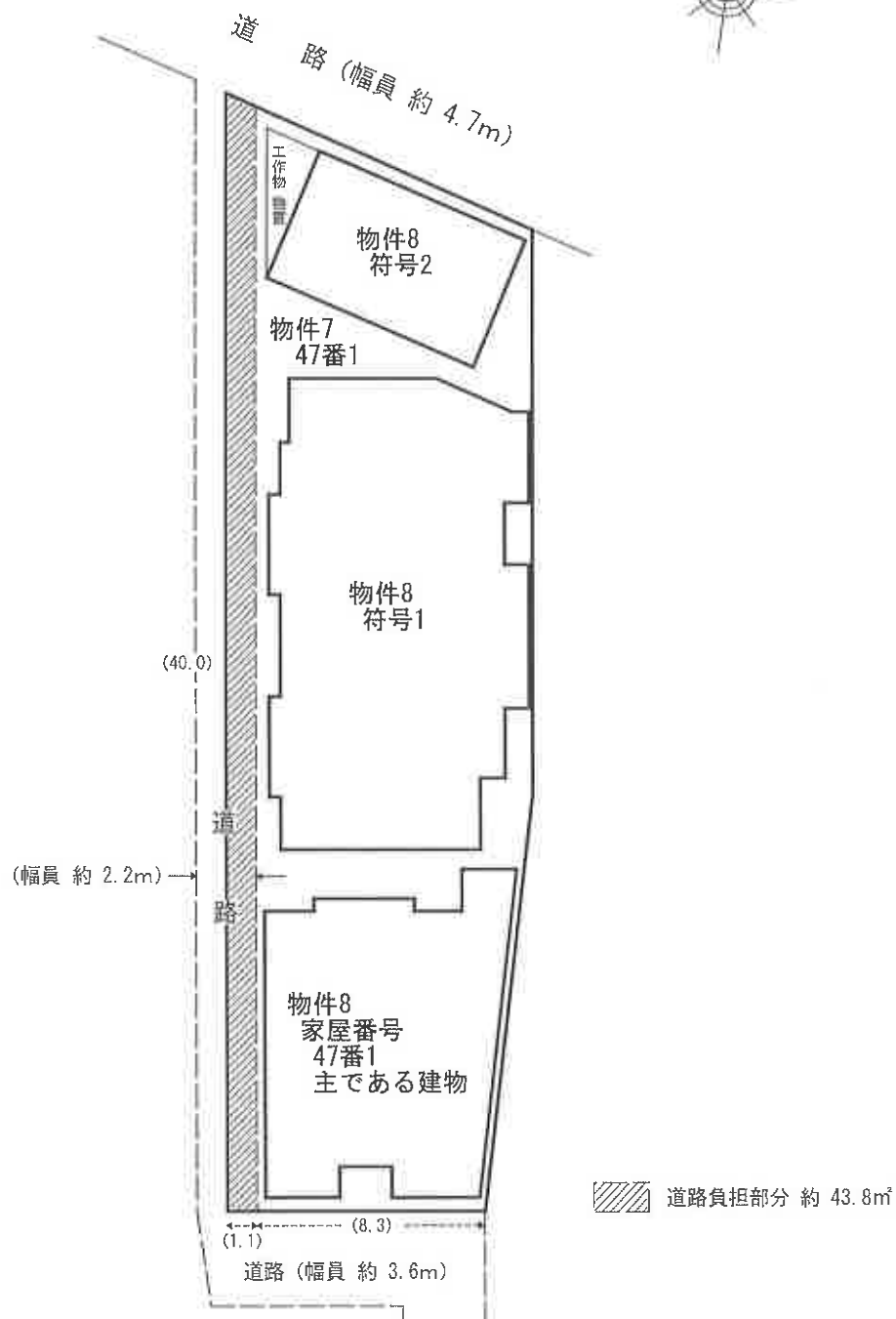
(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

土地建物位置関係図

令和6年（又）第49号
物件 7・8

◀○写真撮影位置方向



間取略図

令和6年（又）第49号

物件8 家屋番号 47番1 主である建物



◀○ 写真撮影位置方向

建物平面図



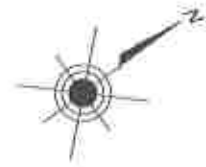
〔部屋番号〕

間取略図

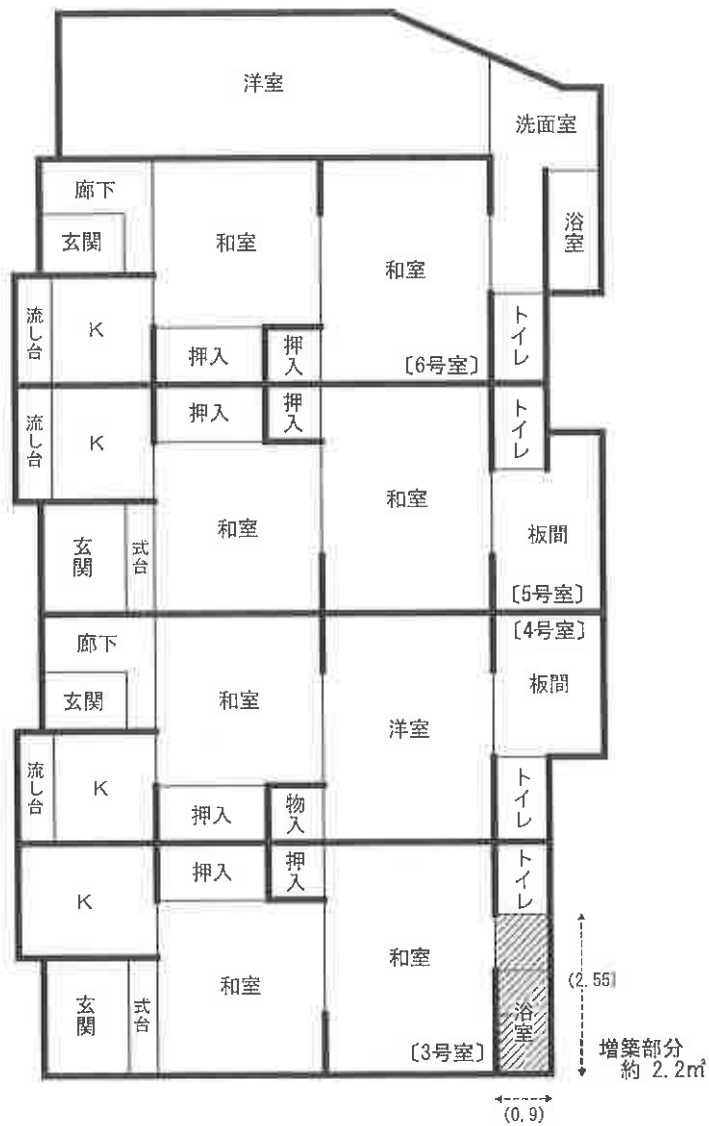
令和6年（又）第49号

物件8 家屋番号 47番1 符号1

◀○ 写真撮影位置方向



建物平面図



〔部屋番号〕

(単位：約m)

間取略図

令和6年（又）第49号

物件8 家屋番号 47番1 符号2

◀○ 写真撮影位置方向



建物平面図



[駐車場番号]